LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
RMR d'Ottawa-Gatineau (Québec)

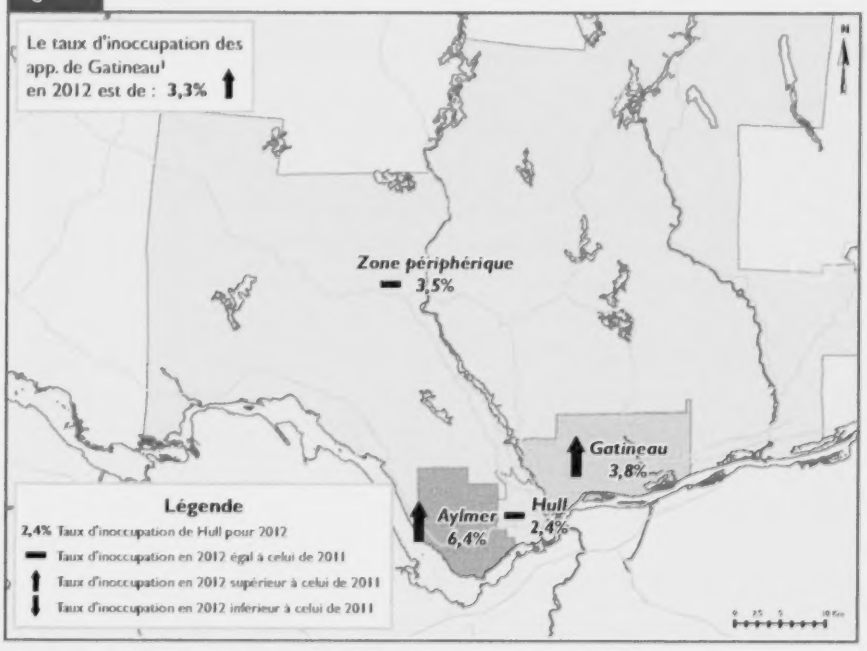
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2012

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation a augmenté dans la partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau; il est passé de 2,2 % en octobre 2011 à 3,3 % en octobre 2012.
- Le loyer moyen des appartements locatifs d'initiative privée s'est élevé à 721 $ par mois cet automne.
- La variation estimative du loyer moyen a été d'environ 1,7 %.

Figure 1



[1] partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau

Table des matières

2 Détente du marché locatif

2 Ralentissement de la demande d'unités locatives

2 Stabilité dans tous les secteurs, sauf à Gatineau et Aylmer

3 Taux d'inoccupation par taille de logements

4 Le taux de disponibilité augmente en 2012

5 Les loyers en 2012

5 Ailleurs au Québec

9 Tableaux statistiques

18 Définitions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Détente du marché locatif

L'Enquête sur les logements locatifs (ELL) menée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement en octobre 2012 révèle une augmentation du taux d'inoccupation dans la partie québécoise de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau. En effet, la proportion de logements vacants est estimée à 3,3 % en octobre 2012, alors qu'elle s'élevait à 2,2 % l'année précédente. Comme le montre la figure 2, cette hausse notable du taux d'inoccupation est une première en près de cinq ans dans la région gatinoise.

Ralentissement de la demande d'unités locatives

La hausse du taux d'inoccupation cette année est essentiellement attribuable au secteur de Gatineau, où l'on a observé une détente soutenue du marché locatif. La prochaine section du rapport traite des différents résultats par secteur de la RMR. Toutefois, certains facteurs ont causé un léger ralentissement de la demande d'unités locatives dans plusieurs zones de la RMR de Gatineau, facteurs qui sont analysés ci-dessous.

L'emploi chez les jeunes de moins de 25 ans est en déclin depuis quelques mois maintenant dans la région de Gatineau. Étant donné que les personnes appartenant à ce groupe d'âge sont généralement des locataires, la moins bonne performance du marché du travail a pu inciter certains d'entre eux à retarder leur décision de quitter le nid familial ou à cohabiter pour partager les frais de location d'un appartement. Ceci a vraisemblablement eu pour effet de modérer la demande d'appartements locatifs.

De plus, les plus faibles perspectives d'emploi que connaîtra Gatineau cette année et l'an prochain ont probablement fait diminuer légèrement le nombre de ménages québécois et canadiens voulant s'installer dans cette région. Des données provisoires du ministère de l'Immigration et des Communautés culturelles indiquent d'ailleurs que le nombre d'immigrants planifiant aller vivre en Outaouais était en baisse au cours des derniers trimestres. Ce recul anticipé du solde migratoire signifie sans doute qu'un plus petit nombre de locataires potentiels provenant de l'extérieur de Gatineau était à la recherche d'un logement locatif dans cette région cette année.

Depuis l'an passé, le nombre de copropriétés achevées dans la région de Gatineau est en hausse. Alors que les copropriétés représentaient moins de 10 % des logements achevés au début des années 2000, cette proportion est montée à environ 25 % depuis un peu plus d'un an. Cet essor peut s'expliquer par le fait que la copropriété est un type d'habitation qui permet de répondre aux besoins de plusieurs types de clients, dont les premiers acheteurs. La copropriété fait donc de plus en plus concurrence au marché locatif dans la région gatinoise, ce qui a pu modérer la demande d'unités locatives.

En conclusion, dans l'ensemble de la région de Gatineau, l'offre d'appartements locatifs a été relativement stable, ce qui semble indiquer que ce facteur n'a pas joué un rôle important dans la variation du taux d'inoccupation cette année.

Stabilité dans tous les secteurs, sauf à Gatineau et Aylmer

Avec près de 4 % d'appartements vacants, le marché locatif du secteur de Gatineau s'est détendu cet automne, puisque le taux d'inoccupation y était de 2 % en 2011. Contrairement à d'autres secteurs de la ville, l'accession à la propriété semble y avoir joué un rôle très important. En effet, ce n'est que dans le secteur de Gatineau que l'on a observé une augmentation du nombre d'habitations neuves entamées (copropriétés et logements en propriété absolue) entre nos deux dernières ELL. De plus, les ventes MLS® ont augmenté de 5 % au cours de la dernière année dans cette zone, alors que les hausses étaient beaucoup plus faibles dans les autres secteurs de la ville (environ 2 %). Ce phénomène d'accession à la propriété dans le secteur de Gatineau a sans aucun doute grandement contribué à la détente globale du marché gatinois.

Avec l'un des plus petits parcs locatifs de la RMR, le taux d'inoccupation dans le secteur d'Aylmer a augmenté entre nos deux dernières enquêtes (4,2 % en 2011, 6,4 % en 2012). Aylmer demeure donc l'un des endroits où la proportion de logements vacants y est la plus grande dans la région. Les loyers qui y sont plus élevés qu'ailleurs sont peut-être un facteur contribuant à ce résultat. De plus, rappelons que c'est à Aylmer où il se construit le plus d'habitations (en propriété absolue et en copropriété) depuis quelques années, ce qui laisse croire que cette zone attire plus d'acheteurs que de locataires. La population dans ce secteur y a d'ailleurs augmenté de 30 % entre 2006 et 2011.

Hull, secteur où se trouve plus de la moitié du parc locatif de la région, demeure l'un des marchés les plus tendus de la RMR, avec un taux d'inoccupation de 2,4 %, ce qui est similaire au taux observé lors de l'enquête de 2011. La popularité de ce sous-marché s'explique fort probablement par sa proximité à la capitale canadienne et la présence de nombreux services, dont les établissements d'enseignement supérieur. Hull est le secteur qui répond le mieux aux besoins des étudiants et des ménages sans véhicule, puisque c'est par ce secteur que transitent la plupart des circuits d'autobus. Mentionnons aussi qu'il est possible que les nombreux édifices gouvernementaux dans ce secteur attirent des travailleurs désirant vivre près de leur milieu de travail.

Dans le secteur périphérique de la RMR, endroit où les immeubles locatifs sont plus rares[2], le pourcentage d'unités locatives inoccupées s'est fixé à 3,5 % en 2012, une situation stable en regard de celle de 2011. Malgré une augmentation importante de l'offre (+8 %), la demande d'unités locatives a aussi augmenté dans ce secteur, laissant le taux d'inoccupation inchangé. Cette hausse de la demande s'explique en partie par un ralentissement de l'accession à la propriété. En effet, entre nos deux dernières enquêtes, le nombre de maisons individuelles, jumelées et en rangée construites dans ce secteur était en baisse[3]. De plus, la croissance démographique qu'a connue cette zone au cours des dernières années a été relativement élevée, ce qui a pu stimuler une fois de plus la demande d'unités locatives.

Taux d'inoccupation par taille de logements

Les taux d'inoccupation des studios et des appartements de trois chambres et plus sont demeurés stables entre 2011 et 2012. Dans le cas des appartements d'une chambre et de deux chambres, qui forment plus de 80 % du parc locatif, les taux

Figure 2

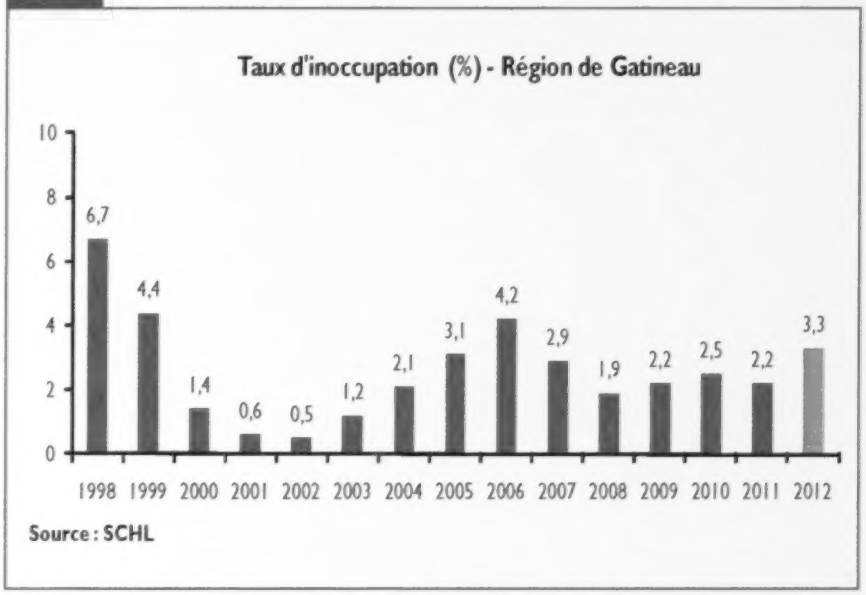
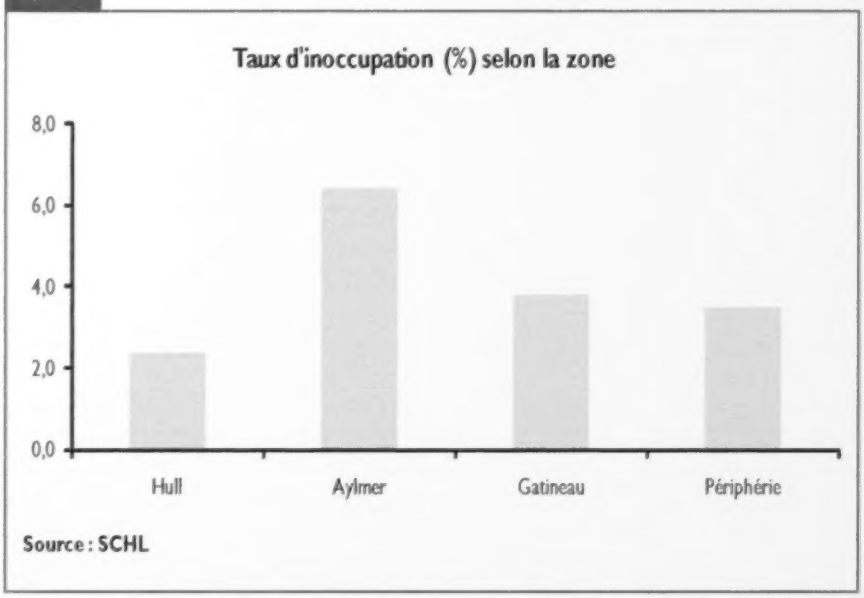


Figure 3



[2] La périphérie regroupe tous les secteurs de la Colline des Outaouais, dont Buckingham et Masson-Angers, mais c'est surtout dans ces deux derniers qu'est concentré le parc locatif de cette vaste zone.
[3] Très peu de copropriétés sont généralement construites dans ce secteur.

d'inoccupation oscillent maintenant autour de 3 %, en hausse d'un point de pourcentage par rapport à l'an passé.

De plus, peu de résultats sur les taux d'inoccupation par taille d'appartements et par secteur sont disponibles. Dans le cas où ils le sont, on constate que la proportion de logements vacants entre nos deux dernières enquêtes est demeurée relativement stable pour la quasi-majorité des zones géographiques et tailles d'appartements.

Toutefois, dans le secteur de Gatineau, la proportion d'unités locatives de deux chambres vacantes est passée de 2,1 % en 2011 à 4,0 % en 2012. Les appartements de cette taille constituent d'ailleurs 60 % du parc locatif du secteur de Gatineau ainsi que 20 % de tout le parc de la RMR gatinoise. Le relâchement de la demande observé dans la catégorie des appartements de deux chambres dans la zone de Gatineau semble donc avoir grandement contribué à la détente du marché locatif cette année dans la capitale de l'Outaouais. Comme nous le mentionnions plus tôt, les ménages de ce secteur ont probablement quitté leur unité locative afin d'accéder à la propriété.

Détente soutenue du taux d'inoccupation dans les immeubles plus récents

Les résultats selon l'année de construction des immeubles indiquent que les taux d'inoccupation oscillaient tous autour de 3 %. Une augmentation soutenue du taux d'inoccupation (environ deux points de pourcentage) a aussi été observée pour les immeubles construits après 1990. Étant donné que les loyers sont généralement plus élevés dans les immeubles plus récents, certains ménages résidant dans ces immeubles peuvent avoir décidé d'acquérir un logement. En effet, compte tenu des faibles taux hypothécaires, l'écart entre la mensualité hypothécaire à payer et le loyer exigé dans ces immeubles s'en trouve réduit, ce qui peut inciter des ménages à opter pour l'achat au lieu de la location.

Situation de marché stable pour les petits immeubles

Dans les petits immeubles de Gatineau (20 unités et moins), les taux d'inoccupation sont demeurés relativement stables entre nos enquêtes de 2011 et de 2012. Dans les immeubles de 100 unités ou plus, le taux d'inoccupation est passé de 2,1 à 1,1 % en l'espace d'un an. Le fait qu'environ 80 % des immeubles de cette taille se trouvent à Hull explique probablement ce résultat.

Dans les immeubles de 20 à 49 et de 50 à 99 unités, les taux d'inoccupation ont évolué en sens inverse de ceux des immeubles de plus de 100 logements. En effet, dans ces immeubles, dont plusieurs se trouvent dans le secteur de Gatineau, la proportion de logements inoccupés a augmenté d'environ 2 points de pourcentage entre 2011 et 2012.

Dans les immeubles de 50 à 99 unités, le taux d'inoccupation était en hausse pour l'ensemble des tailles de logements, à l'exception des studios. La hausse la plus notable a d'ailleurs été observée du côté des appartements de deux chambres, catégorie dans laquelle le taux d'inoccupation est passé de 1,6 à 5,6 % en l'espace d'un an. Une fois tous ces éléments pris en compte, il peux être affirmé que la forte détente qui s'est produite dans le segment des appartements de deux chambres dans le secteur de Gatineau s'est aussi généralisée aux immeubles de 50 à 99 unités situés dans ce même secteur. En d'autres mots, si le taux d'inoccupation des immeubles de 50 à 99 unités était en hausse cette année dans la RMR, c'est le secteur de Gatineau qui en était le principal responsable. Ce même constat peut d'ailleurs s'appliquer aux immeubles de 20 à 49 unités[4].

Le taux de disponibilité augmente en 2012

Comme la proportion de logements inoccupés, le taux de disponibilité a augmenté : il se situait à 4,3 %[5] en octobre.

Les données indiquent d'ailleurs une hausse du taux de disponibilité dans la majorité des secteurs de la RMR. Les augmentations les plus prononcées ont d'ailleurs été enregistrées dans les deux secteurs où l'on recense le plus de mises en chantier année après année, soit ceux d'Aylmer et de Gatineau. Il est donc possible qu'au moment de notre enquête, certains ménages vivant dans ces zones se préparaient à emménager à court terme dans une nouvelle demeure. Ne reste qu'à vérifier si les départs plus nombreux cette année dans ces secteurs se traduiront par un taux d'inoccupation plus élevé l'an prochain.

---

[4] Le taux d'inoccupation des appartements d'une chambre était aussi en hausse dans le secteur de Hull.

[5] Ce taux tient compte non seulement des logements vacants, mais aussi de ceux pour lesquels le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et pour lesquels aucun autre locataire n'a signé de bail. Il donne une idée générale de l'offre de logements inoccupés à court terme, bien que la période automnale au Québec ne soit pas un moment de l'année où les déménagements de locataires sont normalement nombreux.

Les loyers en 2012

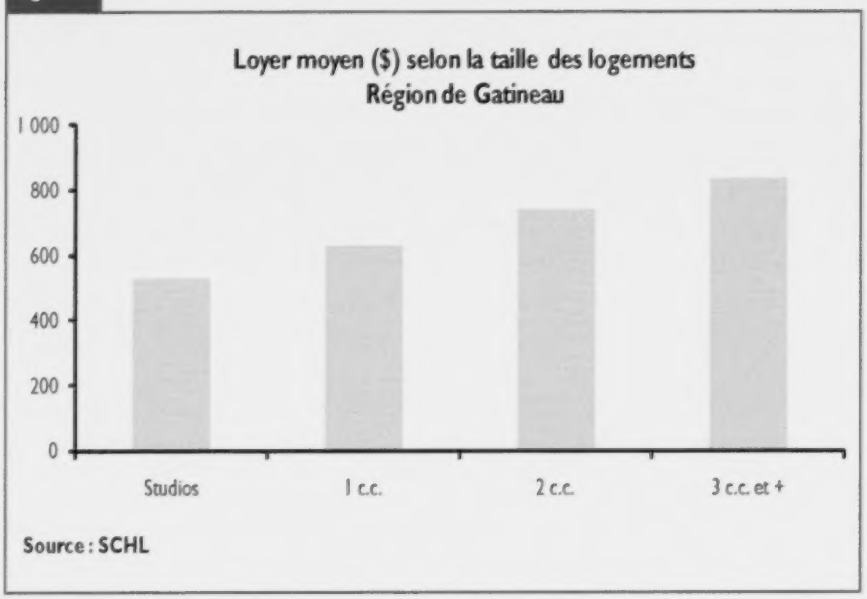
Le loyer moyen des appartements de deux chambres se chiffre maintenant à 743 $, alors que celui des appartements de trois chambres et plus atteint 834 $. Quant aux loyers moyens des studios et des appartements d'une chambre, ils se situent respectivement à 528 et 628 $. Cette année, comme par le passé, il faut, toutes choses étant égales par ailleurs, ajouter environ 100 $ pour chaque chambre additionnelle.

Une analyse des données révèle d'ailleurs que le secteur le plus abordable pour la location d'un appartement de deux chambres est en périphérie de la région de Gatineau (environ 625 $). C'est par contre à Aylmer (environ 800 $) que le loyer moyen pour ce type de logements y est le plus élevé. Ce niveau peut s'expliquer par le fait que c'est dans ce secteur où l'on trouve le plus d'appartements récemment construits, pour lesquels on exige généralement des loyers plus importants.

Dans les deux autres secteurs du centre, les loyers ont atteint 730 $ à Gatineau et 760 $ à Hull. Dans le cas de Hull, la proportion des immeubles comptant au moins 100 unités contribue à expliquer cette différence. En effet, dans ces complexes, les locataires bénéficient généralement d'une vaste gamme de services, ce qui a une incidence sur les loyers demandés.

Selon les estimations de la SCHL, la variation estimative du loyer moyen des appartements[6] a été de 1,7 % entre les enquêtes d'octobre 2011 et d'octobre 2012. Aucune différence notable ne pouvait d'ailleurs être décelée à travers les différentes tailles de logements.

Figure 4



Source : SCHL

En ce qui a trait aux taux d'inoccupation, les données par fourchette de loyers révèlent qu'il n'y a pas de différences significatives entre les différentes fourchettes. Par exemple, la proportion de logements vacants dont le loyer se situe entre 500 et 599 $ est sensiblement la même que celle relevée dans la catégorie des appartements se louant entre 800 et 899 $.

Perspectives pour 2013

La hausse éventuelle des taux hypothécaires, les nouvelles règles de l'assurance prêt hypothécaire au Canada ainsi que l'absence de croissance sur le marché du travail gatinois contribueront au ralentissement du mouvement d'accession à la propriété l'an prochain, ce qui par conséquent soutiendra la demande sur le marché locatif. En contrepartie, les faibles possibilités d'embauche à Gatineau se conjugueront à un léger recul du solde migratoire, limitant ainsi la pression sur la demande d'appartements à louer. En raison de ces conditions et d'une légère augmentation de l'offre, le taux d'inoccupation demeurera stable en 2013.

Ailleurs au Québec

En général, la situation des marchés s'est détendue dans les grands centres urbains du Québec, sauf dans la RMR de Sherbrooke, où le taux d'inoccupation est demeuré relativement stable. Par conséquent, les taux d'inoccupation des RMR de Trois-Rivières et de Sherbrooke, qui se sont établis à 5,2 % et 5,0 %, respectivement, sont parmi les plus hauts de la province. À l'inverse, les

[6] Pour comparer les données d'une année à l'autre, la SCHL utilise une mesure qui permet d'estimer l'évolution des loyers demandés dans les immeubles existants et d'éliminer l'incidence des immeubles qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes, ce qui donne une meilleure indication de la variation des loyers exigés dans les immeubles existants. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

RMR de Québec et de Saguenay présentent la plus faible proportion de logements vacants, de 2,0 % dans les deux cas, ce qui en fait donc les marchés les plus serrés. Pour l'ensemble des agglomérations de recensement (AR) de 50 000 à 99 999 résidents, le taux d'inoccupation moyen s'est élevé à 4,5 %. Globalement, la détente des marchés régionaux s'est accompagnée d'un ralentissement de la croissance des loyers moyens. Ainsi, selon les estimations pour la période d'octobre 2011 à octobre 2012, cette croissance va de 0,5 %, dans la RMR de Sherbrooke, à 1,9 %, dans celle de Québec.

Ottawa et Gatineau : deux marchés distincts

Dans l'ensemble, le marché locatif est un peu plus serré sur la rive ontarienne. Le taux d'inoccupation est de 2,5 % à Ottawa, comparativement à 3,3 % à Gatineau.

Les loyers sont aussi nettement plus élevés du côté sud de la rivière des Outaouais. En effet, le loyer mensuel moyen s'y élève à 996 $, contre 721 $ du côté nord. Par ailleurs, cet important écart s'accentue lorsque la taille des appartements augmente. À Ottawa, il faut payer environ 230 $ de plus qu'à Gatineau pour louer un studio. En comparaison, l'écart de loyer entre les deux rives atteint près de 300 $ pour un appartement d'une chambre, 375 $ pour un appartement de deux chambres et 550 $ pour un appartement de trois chambres ou plus. Ces écarts peuvent s'expliquer en partie par la rareté relative des appartements de grande taille dans la région d'Ottawa. Par exemple, alors que le parc locatif d'Ottawa est trois fois plus grand que celui de Gatineau, les deux régions comptent environ le même nombre d'appartements locatifs de trois chambres ou plus.

D'une année à l'autre, les loyers ont augmenté de façon similaire à Ottawa et Gatineau. Selon les estimations, les loyers ont progressé de 2,1 % en octobre 2012 sur la rive ontarienne et de 1,7 % à Gatineau. Pour obtenir plus de renseignements sur le marché de la région d'Ottawa, vous pouvez consulter le Rapport sur le marché locatif de la région d'Ottawa disponible sur le site Web de la SCHL.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct. 2011	oct. 2012
Abbotsford	6,7	4,2
Barrie	1,7	2,0
Brantford	1,8	3,5
Calgary	1,9	1,3
Edmonton	3,3	1,7
Gatineau	2,2	3,3
Grand Sudbury	2,8	2,7
Guelph	1,1	1,4
Halifax	2,4	3,0
Hamilton	3,4	3,5
Kelowna	3,0	4,0
Kingston	1,1	1,7
Kitchener-Cambridge-Waterloo	1,7	2,6
London	3,8	3,9
Moncton	4,3	6,7
Montréal	2,5	2,8
Oshawa	1,8	2,1
Ottawa	1,4	2,5
Peterborough	3,5	2,7
Québec	1,6	2,0
Regina	0,6	1,0
Saguenay	1,4	2,0
Saint John	5,9	9,7
Saskatoon	2,6	2,6
Sherbrooke	4,7	5,0
St. Catharines-Niagara	3,2	4,0
St. John's	1,3	2,8
Thunder Bay	1,7	1,1
Toronto	1,4	1,7
Trois-Rivières	3,9	5,2
Vancouver	1,4	1,8
Victoria	2,1	2,7
Windsor	8,1	7,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	**2,2**	**2,6**

Pour en savoir d'avantage, veuillez consulter le Rapport sur le marché locatif: Faits saillants - Canada sur le site web de la SCHL

Gatineau
Mayo
L'Ange-Gardien
Notre-Dame-de-la-Salette
Val-des-Bois
Bowman
Val-des-Monts
Denholm
Cantley
Gatineau
Chelsea
La Pêche
Pontiac
0 1.5 3 6 9 12 Km
ZONES
21 - Hull
22 - Aylmer
23 - Gatineau
24 - Reste de la RMR
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2011, Statistique Canada

	DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR D'OTTAWA-GATINEAU (PARTIE QUÉBÉCOISE)
Zone 21	**Hull :** Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Hull.
Zone 22	**Aylmer :** Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité d'Aylmer.
Zone 23	**Gatineau :** Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Gatineau.
Zone 24	**Zone périphérique :** Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Buckingham, secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Masson-Angers, municipalité de Chelsea, municipalité de Cantley, municipalité de La Pêche, municipalité de Pontiac, municipalité de Val-des-Monts, L'Ange-Gardien, Denholm.
Zones 21-24	**RMR d'Ottawa-Gatineau (partie québécoise)**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Ottawa-Gatineau (partie Québecoise)

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 21 - Hull	1,7	**	1,8	2,6	**	2,3	**	2,5	1,9	2,4
Zone 22 - Aylmer	**	0,0	2,6	**	5,4	**	0,0	**	4,2	6,4
Zone 23 - Gatineau	**	**	2,2	3,4	2,1	4,0	1,0	**	2,0	3,8
Zone 24 - Périphérie	**	**	4,7	**	**	4,1	0,0	**	2,9	3,5
Ottawa-Gatineau (RMR) (QC)	**2,5**	**2,3**	**2,1**	**3,2**	**2,3**	**3,4**	**1,6**	**3,0**	**2,2**	**3,3**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Ottawa-Gatineau (partie Québecoise)

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 21 - Hull	519	531	629	645	765	758	860	869	718	726
Zone 22 - Aylmer	562	**	665	645	792	806	893	933	763	791
Zone 23 - Gatineau	570	530	592	609	699	731	786	792	688	716
Zone 24 - Périphérie	**	**	501	517	610	623	738	766	600	623
Ottawa-Gatineau (RMR) (QC)	**526**	**528**	**616**	**628**	**731**	**743**	**825**	**834**	**705**	**721**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Ottawa-Gatineau (partie Québecoise)

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 21 - Hull	578	580	3 178	3 178	5 363	5 359	1 272	1 249	10 391	10 366
Zone 22 - Aylmer	75	80	370	376	1 071	1 087	158	128	1 674	1 671
Zone 23 - Gatineau	170	166	1 364	1 327	4 085	4 128	1 250	1 278	6 869	6 899
Zone 24 - Périphérie	27	27	225	225	857	944	157	165	1 266	1 361
Ottawa-Gatineau (RMR) (QC)	**850**	**853**	**5 137**	**5 106**	**11 376**	**11 518**	**2 837**	**2 820**	**20 200**	**20 297**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Ottawa-Gatineau (partie Québecoise)

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 21 - Hull	4,7	**	2,0	4,5	2,4	3,1	**	2,8	2,5	3,4
Zone 22 - Aylmer	**	0,0	2,9	**	6,7	**	0,0	**	5,1	8,2
Zone 23 - Gatineau	**	**	3,5	5,1	2,8	4,9	1,0	4,0	2,8	4,8
Zone 24 - Périphérie	**	**	4,7	**	**	4,1	0,0	**	2,9	3,5
Ottawa-Gatineau (RMR) (QC)	**5,5**	**2,3**	**2,6**	**4,8**	**3,0**	**4,3**	**1,6**	**3,9**	**2,8**	**4,3**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
RMR de Ottawa-Gatineau (partie Québecoise)

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12
Zone 21 - Hull	2,2	1,5	3,1	1,7	3,0	1,9	2,5	1,4	3,0	1,5
Zone 22 - Aylmer	0,3	**	1,9	++	0,5	3,9	5,5	++	1,6	1,9
Zone 23 - Gatineau	++	++	2,0	++	0,7	2,5	0,8	1,8	1,0	1,6
Zone 24 - Périphérie	**	a.l.e.	**	**	2,6	3,3	++	++	2,9	3,2
Ottawa-Gatineau (RMR) (QC)	**1,7**	**++**	**2,8**	**1,3**	**2,0**	**2,3**	**1,9**	**1,5**	**2,2**	**1,7**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Ottawa-Gatineau (partie Québecoise)

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Ottawa-Gatineau (RMR) (QC)										
Avant 1960	0,7	**	**	**	**	**	**	**	4,6	3,2
1960 à 1974	2,5	2,5	1,7	3,6	3,2	3,8	0,4	**	2,5	3,5
1975 à 1989	4,9	0,0	2,0	2,3	2,3	3,3	1,6	5,4	2,2	3,3
1990 à 1999	a.l.e.	**	0,7	**	**	3,5	0,0	**	0,7	2,9
2000 ou après	**	**	0,6	**	0,6	3,8	**	0,4	0,9	3,0
Tous les immeubles	2,5	2,3	2,1	3,2	2,3	3,4	1,6	3,0	2,2	3,3

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Ottawa-Gatineau (partie Québecoise)

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Ottawa-Gatineau (RMR) (QC)										
Avant 1960	448	403	557	549	661	654	760	826	606	625
1960 à 1974	552	564	626	652	729	719	838	849	690	701
1975 à 1989	522	508	631	625	691	713	786	790	684	701
1990 à 1999	a.l.e.	**	572	602	742	760	787	779	730	740
2000 ou après	**	**	654	663	882	895	910	906	837	859
Tous les immeubles	526	528	616	628	731	743	825	834	705	721

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Ottawa-Gatineau (partie Québecoise)

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Ottawa-Gatineau (RMR) (QC)										
3 à 5 unités	**	**	3,3	**	**	3,8	**	**	2,6	3,5
6 à 19 unités	**	**	2,1	4,0	2,6	3,4	0,0	**	2,2	3,3
20 à 49 unités	1,8	10,7	2,0	5,1	1,5	3,3	2,3	1,2	1,7	3,6
50 à 99 unités	3,8	3,1	1,1	3,4	1,6	5,6	3,2	5,5	1,7	4,4
100 unités et +	2,1	0,0	1,6	2,0	2,8	0,6	0,0	**	2,1	1,1
Tous les immeubles	2,5	2,3	2,1	3,2	2,3	3,4	1,6	3,0	2,2	3,3

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Ottawa-Gatineau (partie Québecoise)

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Ottawa-Gatineau (RMR) (QC)										
3 à 5 unités	451	412	559	564	711	733	826	819	690	708
6 à 19 unités	462	501	574	592	717	728	823	843	694	718
20 à 49 unités	508	520	629	639	732	745	752	775	710	723
50 à 99 unités	563	555	649	650	752	763	831	845	698	705
100 unités et +	595	603	710	722	816	836	941	965	761	777
Tous les immeubles	526	528	616	628	731	743	825	834	705	721

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Ottawa-Gatineau (partie Québecoise)

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 21 - Hull	**	1,4	**	2,9	1,3	3,7	1,5	4,0	1,1	1,1
Zone 22 - Aylmer	3,7	**	3,1	5,8	**	**	**	**	6,8	a.l.e.
Zone 23 - Gatineau	**	5,1	1,2	2,7	2,0	3,4	2,3	5,1	a.l.u.	a.l.u.
Zone 24 - Périphérie	**	**	**	4,3	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Ottawa-Gatineau (RMR) (QC)	**2,6**	**3,5**	**2,2**	**3,3**	**1,7**	**3,6**	**1,7**	**4,4**	**2,1**	**1,1**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Ottawa-Gatineau (partie Québecoise)

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Ottawa-Gatineau (RMR) (QC)										
Moins de 500 $	**	**	**	0,4	**	**	a.l.e.	a.l.e.	**	0,7
500 à 599 $	2,6	2,4	2,5	3,2	0,7	**	**	**	2,0	3,3
600 à 699 $	3,9	2,6	2,2	4,0	1,9	3,7	0,6	0,7	2,0	3,7
700 à 799 $	a.l.e.	a.l.e.	1,3	2,7	3,0	3,5	0,7	**	2,3	3,4
800 à 899 $	a.l.e.	a.l.e.	**	**	1,1	1,9	**	4,1	1,7	2,5
900 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	**	**	**	**	**	**	4,6
Toutes les fourchettes	2,5	2,3	2,1	3,2	2,3	3,4	1,6	3,0	2,2	3,3

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. Il y a en outre une mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers, et on obtient une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les éditions du *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province, ainsi que dans les rapports sur les RMR (enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutefois, toutes les données statistiques figurant dans la présente publication sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données d'octobre 2011 figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2006 de Statistique Canada, et celles d'octobre 2012, sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Les indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs

La SCHL ne fait plus état de ses indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs (c.-à-d., comparaison du loyer moyen et du revenu moyen des locataires) en raison de l'importante variabilité des données sous-jacentes sur le revenu des locataires.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Le logement des aînés au Canada
Le guide du marché des plus de 55 ans

- Vie autonome
- Vieillissement chez soi
- Une série de guides en ligne

Pour en savoir plus

64385_2012_A01

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Le logement des aînés au Canada

Le guide du marché des plus de 55 ans

- Vie autonome
- Vieillissement chez soi
- Une série de guides en ligne

Pour en savoir plus

64385_2012_A01